

УДК 332.74

Н.В.ШОКУРОВА

Харківська національна академія міського господарства

АНАЛІЗ ДИНАМІКИ ЦІН РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ХАРКІВСЬКОГО РЕГІОНУ І ПРОГНОЗ НА 2008-2010 РОКИ

Досліджено динаміку вартості нерухомості Харківського регіону 2005-2007 рр. Прогнозується вартість житлової нерухомості в динаміці до 2010 р. Проаналізовано чинники, що впливають на цінові зміни на ринку нерухомості саме Харківського регіону. Показані зміни, що сталися на ринку нерухомості протягом останніх двох років.

Стрімке зростання цін на нерухомість стало каталізатором розвитку будівельного сектора економіки України. Невідповідність поточних цін житлової нерухомості з купівельною спроможністю переважної більшості населення обумовлює додаткові фінансові ризики.

Актуальність обраної теми полягає в аналізі динаміки цін ринку нерухомості Харківського регіону 2005-2007 рр.

У спеціалізованих економічних виданнях та інших ЗМІ [8, 9, 11, 15] регулярно з'являються статті з суперечливим аналізом поточного стану та прогнозних тенденцій кон'юнктури ринку. Отже, метою наших досліджень є виокремлення цінового діапазону на ринку нерухомості Харківського регіону.

Питання ціноутворення на ринку житлової нерухомості дослідили такі автори: І.К.Бондар, О.С.Любунь, О.І.Кіреєв, Є.П.Данильченко, В.І.Павлов, А.М.Асаул, І.П.Іваницька, О.М. Іванова [2-7] та ін..

Аналіз цін та тенденцій на ринку нерухомості – дуже енергомістка робота. Галопуюче неочікуване зростання цін є підтвердженням цього.

Причина складності полягає в тому, що ціна нерухомості – це не просто ціна певного товару (певних метрів житла). Ціна нерухомості є інтегральним показником, тобто підсумком цілого комплексу складових: стану справ в економіці, демографічної ситуації, соціального та майнового розшарування в суспільстві, міграційної політики тощо.

Навіть просте перерахування ціноутворюючих факторів і питома вага кожного з них – питання дискусійне. Цей список залежить від конкретного аналітика, оцінювача. Наразі вичерпного переліку таких факторів, імовірно, не існує.

Обсяг введення в експлуатацію житла забудовниками усіх форм власності (згідно з даними Харківської обласної державної адміністрації) за 2006 р. у Харківській області збільшився на 14,2% порівняно з 2005 р. – до 420,0 тис. м². У м.Харкові протягом 2006 р. введено

в експлуатацію житла понад 230,0 тис. м², що на 20% більше ніж у 2005 р.

Протягом останніх трьох років на ринку нерухомості м.Харкова спостерігається тенденція до збільшення обсягу введеного у експлуатацію житла. За оцінками операторів ринку нерухомості, тенденція до зростання обсягів введеної нерухомості продовжиться і у найближчі роки (рис.1).

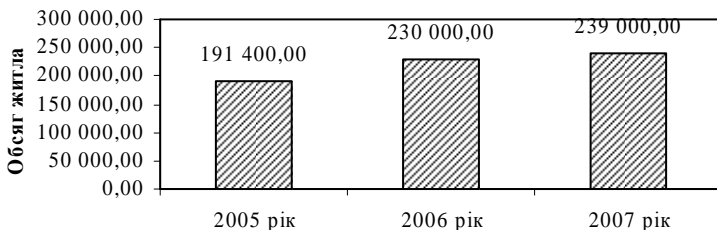


Рис.1 – Динаміка обсягу введення в експлуатацію житла забудовниками усіх форм власності у м. Харків, м² [14]

Згідно зі статистичною звітністю за 2006р., було введено в дію 1016 об'єктів соціально-побутового призначення, включаючи житлові та нежитлові будівлі. Вартість таких об'єктів дорівнює 32,4% (216,7 млн. грн.) від загального обсягу основних фондів по всіх введених в дію об'єктах в області.

Введено в експлуатацію житлових будівель загальною площею 163,9 тис. м² (у тому числі гуртожиток – 6,4 тис. м²), що на 4,9% більше, ніж за 9 місяців 2005 р. У порівнянні з січнем-вереснем 2005 р. обсяги введеного в експлуатацію житла забудовниками усіх форм власності найбільше зросли по: Московському (у 3,2 р.б.) та Комінтернівському (у 2,3 р.б.) районах міста Харкова; Вовчанському (у 2,4 р.б.) та Первомайському (у 2,1 р.б.) районах області; місту Чугуєву (у 2,2 р.б.). На перших 10 місцях по області за обсягом введеного житла, відповідно, знаходяться: м.Харків, Харківський та Дергачівський райони, м.Ізюм, Зміївський і Чугуївський райони, м.Люботин, Нововодолазький, Балаклійський і Куп'янський райони.

Кількість квартир у введених житлових будинках – 1568. Частка житла, введеного в експлуатацію індивідуальними забудовниками, склала 72,3% до загального обсягу введеного по області житла. Питом вага житла, збудованого у сільській місцевості, в загальному вводі житла дорівнює 27,4%.

Скрутне фінансово-економічне становище підприємств та організацій, незначне фінансування житлового будівництва з державного бюджету у Харківській області негативно впливає на введення в дію об'єктів соціальної сфери та нежитлових будівель, споруд та потужностей. Для поліпшення соціального становища суспільства потрібна стабільна економіка в Україні. Для вирішення проблем населення, виникаючих при будівництві житлових будинків, необхідні пільги для діяльності підприємств та організацій, зайнятих у будівництві житла, та розвиток системи кредитування населення із зменшенням відсотків за користування кредитом до мінімуму і водночас збільшенням термінів кредитування [1, 2].

Всього у місті останніми роками здається в експлуатацію від 50 до 60 нових житлових будинків, що недостатньо для задоволення потреб у житлі цього міста.

Проведення аналізу цін на ринку харківської нерухомості здійснюється на основі даних про продаж квартир у Харкові за 2005-2007 рр., наданих фірмами-ріелторами, що діють на ринку.

На початок 2007 р. у Харкові перебувало у стадії реалізації понад 970 будівельних проектів.

Станом на кінець грудня 2006 р. середня вартість 1 м² нерухомості у м. Харкові склала 1381,0 дол., що на 0,2% менше, ніж на кінець листопада 2006 р. (проте протягом 2006 р. темп зростання цін становив 25%).

Найбільш динамічно зростали ціни у сегменті «бізнес-класу» – в середньому на 37% протягом 2006 р., до 1213,0 дол. за 1 м² (протягом IV кварталу темп росту склав 11,1%).

Найбільш стрімко ціни зростали в районах поруч зі станціями метро на однокімнатні квартири в багатоповерхівках сучасної побудови та на квартири у центрі міста (мікрорайони Нагірний, Держпром, Наукова та Соснова Гірка). Найбільш стрімко ціни зростали з початку липня і до кінця вересня. Протягом 2006 р. темп зростання цін у даних районах склав 30-35% і станом на кінець грудня 2006 р. середня вартість квадратного метра у даних районах склала 1450,0-1550,0 дол.

На однокімнатні квартири у районах, приближених до центру (Павлове Поле, пл. Повстання, ст. метро «Спортивна») темп росту цін склав 35% (середня ціна квадратного метра на кінець 2006 р. – 1350,0 дол.), у віддалених спальних районах (Олексіївка, Салтівка, Н.Дома та Олександрівка) зростання цін на нерухомість склало близько 34% (середня вартість 1 м² – 1050,0 дол.).

Найвищий попит у 2006 р. у Харкові був на однокімнатні квартири (рис.2). На первинному ринку житлової нерухомості Харкова

ціни на житло в будинках економ-класу протягом всього року зросли на 20,8% (з 547 дол. за 1 м² в січні до 661 дол. за 1 м² у грудні).

Не дивлячись на те, що ціни на однокімнатні квартири, зростали плавніше, попит на цей тип житла все ж таки найвищий. В той час, як трикімнатні квартири в новобудові певний час залишаються непроданими, однокімнатні реалізуються ще до здачі будинку в експлуатацію і на них утворилася черга.

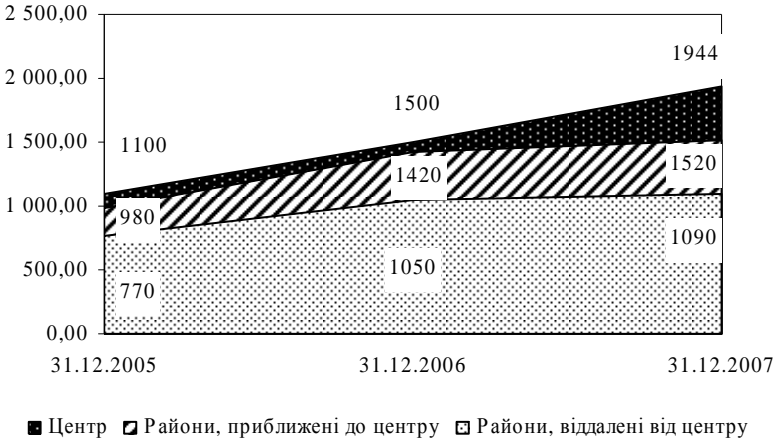


Рис.2 – Динаміка вартості однокімнатних квартир по районах м.Харкова протягом 2005-2007 рр., дол. за 1 м² [14]

Також спостерігалось зростання вартості квартир бізнес-класу – на 21,2% (з 631 до 765 дол.). А ціни на житло класу преміум зросли на харківському первинному ринку на 26,8% (з 1252 до 1588 дол.). Найвище зростання цін протягом 2006 р. спостерігалось на житло класу бізнес плюс – на 28,5% (з 880 до 1130 дол.).

На вторинному ринку житла Харкова цінова ситуація свідчила про стрімкіші зміни (табл.1). Зокрема, ціни на однокімнатні квартири в центральних районах (Нагірний, Держпром, Наукова, Соснова Гірка), при продажі зросли на 29,1% (з 1100 за 1 м² в січні до 1420 за 1 м² в грудні); у районах, наближених до центру (П.Поле, метро «Пл. Повстання», метро «Спортивна») – на 35,7% (з 980 до 1330 дол.); у спальних районах (Олексіївка, Салтівка, Одеська, Нові Дома та ін.) – на 36,6% (з 751 до 1030 дол.), а на околиці (Баварія, Залютіно, ХТЗ, Рогань) – на 36,7% (з 728 до 910 дол.).

Вартість двокімнатних квартир у центральній частині Харкова подорожчала на 29,6% (з 1065 дол. за 1 м² у січні до 1380 дол. за 1 м² у грудні); у наближених до центру районах – на 38,3% (з 940 до 1300 дол.); у спальних – на 37,15% (з 751 до 1030 дол.), а на околицях – на 32,86% (з 700 до 930 дол.) [12].

Таблиця 1 – Середня вартість житла по класах (березень 2007 р.)

Клас	Первинне житло (дол./ м ²)	Вторинне житло (дол./ м ²)
Еліт	від 1380 до 2250	до 1259
Бізнес	від 705 до 1050	до 1188
Економ	від 625 до 990	до 1189

Приблизно таке ж зростання цін спостерігалось і на трикімнатні квартири на вторинному ринку. Зокрема, в центральних районах – на 33% (з 1060 дол. за 1 м² до 1410 дол. за 1 м²), у наближених до центру районах – на 38,26% (з 933 до 1290 дол.), у спальних районах – теж на 38,26% (з \$45 до 1030 дол.), на околицях – на 33,8% (з 680 до 910 дол.).

Нами проведений аналіз пропозицій на продаж 1-3 кімн. у м.Харкові у 2007 р. Вибір типу об'єктів для аналізу ґрунтувався на тому, що квартири на сьогоднішній день є найбільш значущим для більшості учасників ринку нерухомості товаром. Крім того, через стандартизованість квартир, вони є найбільш зручними для проведення подібного аналізу. В ході аналізу враховувалися не тільки коливання цін, але і кількість квартир, що виставляються на продаж, по місяцях. Як джерело була використана база даних агентства "Харківська Нерухомість". Для аналізу використовувалися дані тільки вторинного ринку квартир [10].

Проведений аналіз показує, що перше півріччя 2007 р. не було стабільним у напрямі руху, як величини пропозиції, так і цін. За 6 місяців поточного року в продаж поступило в цілому 3670 квартир, з яких: 1-кімнатних – 1257; 2-кімнатних – 1305; 3-кімнатних – 1108 (табл.2).

З табл.2 видно, що вартість 1 м² в 1-кімнатних квартирах була максимальною в листопаді, мінімальною – в серпні. У 2-кімнатних квартирах максимальне значення вартості за 1 м² було зафіксовано в липні, мінімальне значення припало на вересень. У 3-кімнатних квартирах мінімум довівся, як і в 2-кімнатних, на вересень, але останні три місяці середнє значення вартості стійко росло і в грудні склало найбільшу величину за досліджуваний період.

Прості арифметичні дії дозволяють нам стверджувати, що за

минулі півроку середні ціни на квартири коливалися в діапазоні, що не перевищує 5-6% для 1-кімнатних квартир і 17-18% для 2- і 3-кімнатних. Для багатьох країн така величина коливань могла б привести до масштабної кризи економіки. Для нашого ринку – це типові коливання. У інші роки величина коливань, пов'язаних з елементарною сезонністю, перевищувала 20%. І ніяких криз у зв'язку з цим не виникало [13]. Тому, поки, мабуть, можна вважати подібні коливання всього лише ознакою або стабілізації цін, що намітилася, або ознакою консолідації перед наступним витком зростання. Виходячи з того, що абсолютні цифри вартості квартир досягли вже такого високого рівня, коли вже не видно, куди і за рахунок яких покупців ціна може зростати, ми схилиємося до думки, що у найближчий час нас чекає стабілізація цін на поточному рівні. Можливо, з коливаннями на рівні 15-20%.

Таблиця 2 – Середня вартість 1 м² за II півріччя 2007 р. [14]

	Вартість за 1 м ² в 1-кімнатних квартирах, дол.	Кількість 1-кімнатних квартир, що поступили в продаж	Вартість за 1 м ² в 2-кімнатних квартирах дол.	Кількість 2-кімнатних квартир, що поступили в продаж	Вартість за 1 м ² в 3-кімнатних квартирах, дол.	Кількість 3-кімнатних квартир, що поступили в продаж
липень	1131,4	142	1286,7	164	1066,3	118
серпень	1115,9	188	1229	203	963,6	161
вересень	1126	202	1070	225	961	205
жовтень	1174	243	1183	263	1065	201
листопад	1180	255	1248	239	1121	241
грудень	1156	227	1264	211	1170	182

Кількісна пропозиція, як видно табл. 2, теж коливалася впродовж другої половини 2007 р. Причому, коливалася в досить широкому діапазоні і коливання були різноспрямовані. Така поведінка пропозиції не дозволяє робити якісні висновки про настрої продавців. Мабуть, єдиний висновок, який можна зробити, ґрунтуючись на кількісному показнику пропозиції, полягає в тому, що паніки серед продавців явно не спостерігається і "продавати сьогодні, тому, що завтра буде дешевше", вони не мають наміру.

Окремо слід зазначити зниження купівельного попиту на квартири в поточний період. Вважаємо, що саме це зниження і дає підставу багатьом аналітикам стверджувати про початок обвалу цін. Проте, на нашу думку, для серйозного зниження вартості повинна також істотно зрости пропозиція квартир на продаж. А пропозиція

поки знаходиться на дуже низькому рівні. Для прикладу, протягом 1999-2001 рр., коли ціни активно падали, надходження в продаж "свіжих" квартир по місту Харкову доходило до рівня 2500-3000 квартир у місяць. Тобто, це майже в 6 разів більше, ніж зараз. Вважаємо, що на даному етапі можна говорити лише про прагнення до відновлення балансу попиту – пропозиції, для повного відновлення якого, на нашу думку, знадобиться не менш ніж півроку, а, швидше за все, навіть більше [6].

Ми прогнозуємо стабільність ринку житлової нерухомості України до 2010 р. На нашу думку, у Харкові будуть продовжувати зростати ціни на елітне житло, у той час як на застарілий житловий фонд вони можуть знижуватися приблизно на 2-3% на місяць.

Зростання цін у преміум-сегменті пов'язуємо з колосальним дефіцитом такого житла, за нашими прогнозами, ця частина ринку може наповнитися лише в 2010 р. [7].

1. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

2. Данильченко С.П., Островський І.А., Цимбалюк О.А., Шекшуєв О.А. Про інфляційні передумови розвитку житлового будівництва в Україні // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.68. – К.: Техніка, 2006. – С.182-186.

3. Иваницкая И.П., Яковлев А. Введение в экономику недвижимости. – М.: КНОРУС, 2007. – 184 с.

4. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. – М.: КНОРУС, 2007. – 344 с

5. Любунь О.С., Кіреєв О.І. Іпотечний ринок. – К.: Університет «КРОК», 2005. – 355 с.

6. Формування ринкових відносин в Україні // Зб. наук. праць. Вип.10 (53) / Наук. ред. І.К.Бондар. – К., 2005. – 124 с.

7. Ринок нерухомості / В.І.Павлов, А.М.Асаул та ін. – 2-ге вид. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.

8. Загальноукраїнський щотижневик «Власть денег». – №15, 14-20 квітня 2006 р. – С.71.

9. Щотижневик «Бизнес». – №13, 27.03.2006 р. – С.15

10. Економіка України за I півріччя 2006 року // Урядовий кур'єр. – 26.07.2006 р. С.2.

11. Щотижневик «Бизнес». – №35, 28.08.2006 р. – С.15.

12. Щотижневик «Бизнес». – №42, 12.12.2007 р. – С.25.

13. Украинский деловой журнал «Эксперт». – №26(30), 11.08.2005, www.expert.ua.

14. www.domik.net – Інтернет-портал ринку столичної нерухомості, агенція нерухомості «Оболонь».

15. Общенациональный еженедельник «Деловая столица». – №37 (227), 13.09.2005г. – С.14.

Отримано 07.05.2008